

**A ZUBIR MUSTAPHA lwn. TENAGA NASIONAL BHD
& SATU LAGI**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
ABU BAKAR KATAR PK

[SAMAN PEMULA NO: 24NCVC-34-01-2014]

B 27 OKTOBER 2014

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:** Gadaian – Perintah jualan – Pembatalan perintah jualan pertama – Sama ada Pentadbir Tanah functus officio – Sama ada perintah jualan kedua boleh dikeluarkan – Sama ada perintah jualan pertama masih sah dan berkuatkuasa – Sama ada dihalang oleh had masa – Kanun Tanah Negara, ss. 254, 261 & 263 – Akta Had Masa 1953, s. 21(1)*

D ***HAD MASA:** Tanah – Perintah jualan – Penguatkuasaan – Sama ada melebihi tempoh 12 tahun – Sama ada peruntukan s. 264A Kanun Tanah Negara terpakai – Sama ada perintah jualan suatu penghakiman – Sama ada mematuhi peruntukan Kanun Tanah Negara – Penangguhan lelongan awam – Sama ada budi bicara Pentadbir Tanah*

***PROSEDUR SIVIL:** Tindakan – Res judicata – Sama ada isu sama pernah dibangkitkan – Sama ada prinsip res judicata terpakai*

E Pemohon merupakan pekerja Lembaga Letrik Negara ('LLN') sebelum meletakkan jawatannya pada tahun 1987. Pada atau sekitar tahun 1984, pemohon telah mencagarkan hartanya kepada LLN. LLN kemudiannya telah bertukar kepada Tenaga Nasional Berhad ('TNB'). Pada 20 April 1992, responden pertama telah menyerahkan kepada pemohon satu notis perlanggaran mengenai suatu cagaran ('Borang 16D') selaras dengan peruntukan di bawah s. 254 Kanun Tanah Negara ('KTN'). Pada 27 Januari 1993, penolong pentadbir tanah telah mengeluarkan perintah jualan ('perintah jualan pertama') selaras dengan s. 263 KTN. Lelongan awam kali pertama telah ditetapkan pada 10 Julai 1993 tetapi tidak berjaya. Lelongan awam kedua juga tidak berjaya dan telah ditangguhkan atas perintah mahkamah. Selanjutnya, atas persetujuan responden pertama dan responden kedua ('Pentadbir Tanah Daerah Kota Setar'), perintah jualan pertama dibatalkan. Cadangan pemohon untuk penyelesaian bayaran pinjamannya telah ditolak oleh responden pertama. Pemohon kemudian telah memfailkan Usul Pemula No. 25-36-1996 ('usul pemula') dan memohon, antara lain, bahawa perintah jualan pertama diketepikan dan perisytiharan perintah lelongan awam dibatalkan atas alasan responden pertama tidak mempunyai *locus standi*. Mahkamah Tinggi telah menolak usul pemula itu dan atas rayuan, keputusan tersebut dikekalkan oleh Mahkamah Rayuan dan Mahkamah Persekutuan. Responden pertama kemudian telah menghantar

I Borang 16D kepada pemohon dan selepas siasatan diadakan, responden

kedua telah mengeluarkan perintah jualan (Borang 16G) bertarikh 24 Disember 2013 ('perintah jualan kedua'). Pemohon telah memfailkan saman pemula dan antara perintah-perintah yang dipohon adalah: (i) suatu deklarasi bahawa perintah jualan kedua adalah tidak sah dan terbatal; dan (ii) bahawa gadaian atas harta pemohon dilepaskan dan dihapuskan daripada pendaftaran pindah milik. Pemohon menghujahkan bahawa (a) responden kedua tidak mempunyai bidang kuasa dan adalah *functus officio* untuk mengeluarkan perintah jualan kedua; dan (b) responden pertama tidak boleh menguatkuasakan perintah jualan pertama yang dikeluarkan pada tahun 1993 kerana melebihi tempoh 12 tahun dan oleh itu, dihalang oleh had masa di bawah s. 21(1) Akta Had Masa 1953 ('Akta'). Responden pertama pula menghujahkan bahawa permohonan ini dihalang oleh prinsip *res judicata* kerana pemohon telah membangkitkan isu yang sama dalam usul pemula.

Diputuskan (responden kedua adalah *functus officio* apabila mengeluarkan perintah jualan kedua; perintah jualan pertama masih sah dan berkuatkuasa):

- (1) Sebaik sahaja responden kedua mengeluarkan perintah jualan pertama, beliau telah *functus officio* dan tidak boleh mengeluarkan perintah jualan kedua. Tindakan responden kedua yang mengadakan siasatan baru dan seterusnya mengeluarkan perintah jualan kedua adalah bercanggah dengan peruntukan s. 263(1) KTN. Maka, perintah jualan kedua adalah tidak sah. Perintah jualan pertama tidak boleh dibatalkan melainkan jika diketepikan oleh mahkamah melalui rayuan kepadanya. Perintah jualan pertama adalah sah dan masih berkuatkuasa. Dengan itu, responden kedua diperintahkan untuk mengambil tindakan susulan bagi membolehkan lelongan awam atas harta itu ditetapkan selaras dengan perintah jualan pertama (*Mohamed Abdul Kader Shaukat Ali lwn. Loo Cheong Fo*; dirujuk). (perenggan 13, 16, 18, 23 & 29)
- (2) Tindakan halang tebus yang difailkan di pejabat tanah bukanlah satu tindakan yang menuntut sejumlah wang dan tidak termasuk dalam ruang lingkup peruntukan s. 21(1) Akta. Tindakan itu juga bukanlah suatu 'penghakiman' bagi maksud had masa 12 tahun. Perintah jualan pertama yang dikeluarkan oleh responden kedua telah mematuhi peruntukan s. 261 dan s. 263 KTN. Semasa perintah jualan pertama dikeluarkan oleh responden kedua, peruntukan s. 264A KTN belum wujud lagi. Dengan itu, sebarang penangguhan lelongan awam adalah di atas budi bicara pentadbir tanah dan tiada had masa yang ditetapkan. (perenggan 20, 21, 22 & 24)
- (3) Prinsip *res judicata* terpakai apabila merit sesuatu isu telah diputuskan secara muktamad. Kes usul pemula melibatkan isu *locus standi* responden pertama dalam mengambil prosiding di bawah s. 260 KTN atas alasan bahawa gadaian didaftarkan atas nama LLN dan bukannya TNB. Sebaliknya, pemohon dalam permohonannya mempertikaikan

- A** bahawa perintah jualan kedua adalah tidak sah kerana responden kedua telah *functus officio* dan tindakan responden pertama yang dikatakan dihalang oleh had batasan masa. Isu ini tidak pernah dibangkitkan dalam usul pemula dan oleh itu, prinsip *res judicata* tidak terpakai (*Asia Commerical Finance (M) Bhd v. Kawal Teliti Sdn Bhd*; dirujuk). (perenggan 26 & 27)

B

Kes-kes yang dirujuk:

Asia Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn Bhd [1995] 3 CLJ 783 SC (dirujuk)

Bank Bumiputra Bhd, Ex Parte [1992] 1 CLJ 100; [1992] 2 CLJ Rep 170 HC (diikuti)

C

Chan Siew Yen v. Pentadbir Tanah Daerah Ulu Langat & Anor [1997] 1 LNS 546 HC (dirujuk)

Golden Vale Gold Range & Country Club Sdn Bhd v. Hong Huat Enterprise Sdn Bhd [2008] 6 CLJ 31 CA (dirujuk)

Kandiah Peter Kandiah v. Public Bank Bhd [1993] 4 CLJ 332 SC (dibezakan)

Kimsan Housing Development Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Batu Pahat [1995] 1 BLJ 31 HC (dirujuk)

D

Lim Yoke Foo v. Eu Finance Berhad [1984] 1 LNS 181 PC (diikuti)

Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 2 CLJ 36 SC (dirujuk)

Malayan Banking Bhd v. Zainon Ismail [2001] 3 CLJ 564 HC (dibezakan)

Malaysian International Merchant Bankers Bhd v. Dhanoa Sdn Bhd [1988] 1 CLJ 8; [1988] 1 CLJ (Rep) 193 SC (dirujuk)

E

Mohamed Abdul Kader Shaukat Ali lwn. Loo Cheong Foo [1991] 3 CLJ 2801; [1991] 1 CLJ Rep 699 HC (dirujuk)

Perwira Affin Bank Bhd v. Lim Weow [1998] 4 CLJ 17 CA (diikuti)

Peh Lai Huat v. MBf Finance Bhd [2009] 5 CLJ 69 CA (diikuti)

RNC Corporation Bhd v. Kesvaran TP Murugasu [2009] 5 CLJ 110 CA (dirujuk)

United Asian Bank Berhad v. Elgi Marka Sdn Bhd [1995] 1 CLJ 407 HC (dibezakan)

F

Perundangan yang dirujuk:

Limitation Act 1953, s. 21(1)

National Land Code, ss. 254, 260, 261, 263(1), (2), 264A, 265(3)(b), 418

Rules of the High Court 1980, O. 3 r. 6

Bagi pihak plaintif - Ahmad Farid Zakaria; T/n Ahmad Farid & Assocs

G

Bagi pihak responden pertama - Che Rugayah Sudin; T/n Tam, Shukri & Assocs

Bagi pihak responden kedua - Muhammad Afifi Murshid; Penasihat Undang-Undang Negeri Kedah Darul Aman

Dilaporkan oleh Kumitha Abd Majid

H

PENGHAKIMAN

Abu Bakar Katar PK:

I

[1] Pemohon merupakan pekerja Lembaga Letrik Negara ('LLN') sebelum beliau meletak jawatan pada 18 Mei 1987. Pemohon merupakan pemilik berdaftar sebidang tanah yang dikenali sebagai PM 360, Lot No. 005196, Bandar Alor Setar, Kedah Darul Aman berserta sebuah rumah dua tingkat beralamat No. D-4, Taman PKNK, Jalan Sultanah, 05250 Alor Setar, Kedah Darul Aman ('harta tersebut').

- [2] Pada atau sekitar tahun 1984 pemohon telah mencagarkan harta tersebut kepada LLN (kemudiannya telah bertukar kepada Tenaga Nasional Berhad) melalui gadaian perserahan No. 5041/84 Jilid No. 170 Folio No. 5 dan gadaian perserahan No. 4463/1985 Jilid No. 186 Folio No. 67 untuk menjamin suatu pinjaman sebanyak RM138,113 yang telah diluluskan oleh LLN pada ketika itu. A
- [3] Peguam responden pertama pada 20 April 1992 telah menyerahkan kepada pemohon notis perlanggaran mengenai suatu cagaran ('Borang 16D') selaras dengan peruntukan di bawah s. 254 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') (eks. 'Z1'). Pemohon pada 10 Ogos 1992 telah mengemukakan rayuannya kepada Jabatan Hal Ehwal Undang-Undang responden pertama (eks. 'Z2') agar pihaknya diberi peluang untuk membayar pinjaman yang tertunggak dan sebarang lelongan atas harta tersebut ditangguhkan. Sebaliknya responden pertama melalui suratnya bertarikh 16 Januari 1993 (eks. 'Z3') memaklumkan harta tersebut akan dilelong secara lelongan awam oleh responden kedua pada 10 Julai 1993. B
- [4] Pada 27 Januari 1993 Encik Armishah bin Haji Siraj, Penolong Pentadbir Tanah, Kota Setar Kedah Darul Aman setelah menjalankan siasatan telah mengeluarkan perintah jualan ('Borang 16H') (eks. 'Z4') selaras dengan peruntukan s. 263 KTN antara lainnya telah menetapkan hartanah yang dinyatakan dalam jadual akan dijual secara lelongan awam pada 10 Julai 1993 jam 10 pagi dengan harga rizab jualan RM140,000 ('perintah jualan pertama'). C
- [5] Lelongan awam yang ditetapkan pada 10 Julai 1993 tidak berjaya dan kemudiannya responden kedua telah menetapkan lelongan awam kali kedua bagi harta tersebut pada 8 Januari 1997. Lelongan kali kedua ini juga tidak berjaya dan ditangguhkan atas perintah mahkamah bertarikh 11 Julai 1993 melalui Saman Pemula No. 24-557-1993 (eks. 'MAR1'). D
- [6] Berikutnya pada 28 Januari 1994 dikatakan atas persetujuan responden pertama dan responden kedua, perintah jualan pertama dibatalkan (eks. "TNAS4"). Pemohon melalui suratnya bertarikh 10 September 1993 lagi sekali menulis surat kepada responden pertama cadangan untuk penyelesaian bayaran pinjamannya. Cadangan pemohon ini telah ditolak oleh responden pertama. E
- [7] Pemohon kemudiannya memfailkan Usul Pemula No. 25-36-1996 di Mahkamah Tinggi Malaya Alor Setar antara lainnya memohon perintah jualan pertama diketepikan dan pengisytiharan perintah lelongan awam dibatalkan atas alasan responden pertama tidak mempunyai *locus standi*. Pada 15 Jun 1997 Mahkamah Tinggi Malaya Alor Setar telah menolak usul pemula yang difailkan oleh pemohon. Pemohon yang tidak berpuashati dengan keputusan tersebut telah merayu ke Mahkamah Rayuan, Malaysia dan akhirnya Mahkamah Persekutuan, Malaysia dan semua mahkamah tersebut mengekalkan keputusan Mahkamah Tinggi, Malaya Alor Setar. F
- G
- H
- I

- A** [8] Responden pertama kemudiannya telah menghantar Borang 16D kepada pemohon bertarikh 29 Oktober 2004 dan 23 Julai 2013 (eks. "Z6" dan "Z8"). Pada atau sekitar 12 November 2013 pemohon menerima saman di bawah peruntukan s. 261 KTN untuk hadir dalam siasatan di Pejabat Tanah Kota Setar yang akan diadakan pada 16 Disember 2013. Di akhir
- B** siasatan responden kedua telah mengeluarkan perintah jualan bertarikh 24 Disember 2013 ('Borang 16G') (eks. "Z9") ('perintah jualan kedua') antara lainnya memerintahkan tanah tersebut dijual secara lelongan awam pada 3 Februari 2014 di Pejabat Tanah Kota Setar jam 10 pagi dengan harga rizab sebanyak RM236,000.
- C** [9] Pemohon kemudiannya telah memfailkan saman pemula (lampiran (1)) bagi mendapatkan perintah-perintah yang berikut:
- (1) Bahawa suatu deklarasi bahawa Perintah Jualan bertarikh 24/12/2013 tersebut tidak sah dan terbatal;
- D** (2) Bahawa Perintah Jualan Atas Pemegang Gadaian bertarikh 24/12/2013 yang dikeluarkan oleh Responden Kedua berkenaan dengan sebidang tanah yang terkandung di dalam PM 360, Lot No: 005196, Bandar Alor Setar, Kedah Darul Aman beserta sebuah rumah dibina di atasnya (selepas ini dirujuk sebagai "Harta tersebut") diketepikan;
- E** (3) Bahawa lelongan awam Harta tersebut yang telah ditetapkan pada 03/02/2014 pada jam 10.00 pagi di Pejabat Tanah Daerah Kota Setar, Alor Setar, Kedah dibatalkan;
- (4) Bahawa gadaian perserahan No: 5041/1984 Jilid No. 170 Folio No. 5 dan gadaian perserahan No: 4463/1985 Jilid No. 186 Folio No. 67
- F** dilepaskan dan dihapus daripada pendaftaran pindahmilik;
- (5) Bahawa lelongan awam Harta tersebut yang telah ditetapkan pada 03/02/2014 pada jam 10.00 pagi di Pejabat Tanah Daerah Kota Setar, Alor Setar, Kedah ditangguhkan sehingga pendengaran tindakan ini;
- G** (6) Bahawa Responden Kedua, Pejabat Tanah Daerah Kota Setar memberi kuatkuasa kepada perintah ini;
- (7) Kos dan
- (8) Apa-apa perintah dan relif-relif lanjut yang difikir suai manfaat oleh
- H** Mahkamah Yang Mulia ini.
- [10] Mahkamah ini telah meneliti dan menghalusi penghujahan bertulis yang difailkan oleh pihak-pihak dan beberapa isu telah diketengahkan untuk pertimbangan dan keputusan mahkamah antaranya ialah:
- (a) Responden kedua tidak mempunyai bidang kuasa dan *functus officio*
- I** untuk mengeluarkan perintah jualan kedua dan ini bercanggah dengan peruntukan undang-undang;

(b) Responden pertama tidak boleh menguatkuasakan perintah jualan pertama kerana ianya dihalang oleh had masa yang ditetapkan di bawah s. 21(1) Akta Batasan Guaman 1953 ('Akta itu'); **A**

(c) Tindakan pemohon dihalang oleh prinsip *res judicata*.

Bagi Isu (a)

B

[11] Peguam pemohon yang terpelajar telah menghujahkan selepas responden kedua mengeluarkan perintah jualan pertama, responden kedua telah *functus officio* dan tidak boleh mengeluarkan perintah jualan kedua. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam pemohon yang terpelajar sebaik responden kedua menjalankan siasatan yang diperuntukkan bawah s. 261 KTN, responden kedua memerintahkan perintah jualan pertama selaras dengan peruntukan s. 263(1) KTN. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan s. 263(1) KTN yang berbunyi sebagaimana berikut: **C**

(1) At the conclusion of any enquiry under section 261, the Land Administrator shall order the sale of the land or lease to which the charge in question relates unless he is satisfied of the existence of cause to the contrary. **D**

[12] Mahkamah ini juga telah menimbangkan responden kedua telah pun mengeluarkan perintah jualan pertama ('Borang 16H') sebagaimana yang diperuntukkan dalam s. 263(2) KTN. **E**

[13] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam pemohon yang terpelajar iaitu sebaik responden kedua mengeluarkan perintah jualan pertama beliau telah *functus officio* dan tidak boleh mengeluarkan perintah jualan kedua sebagaimana yang berlaku dalam kes di hadapan mahkamah sekarang. Mahkamah ini telah dirujuk kes *Lim Yoke Foo v. Eu Finance Berhad* [1984] 1 LNS 181; [1985] 1 MLJ 17 di mana Lord Brightman merujuk penghakiman Mahkamah Persekutuan dan berkata: **F**

The Federal Court decided that there was no power under the National Land Code for a Collector to cancel an order for sale made under section 263(1). Therefore the 1976 order remained on foot and the 1979 order was "no order at all within and for the purposes of section 263 and is a nullity and devoid of any effect". The only powers of the Collector, once the 1976 order had been made, were to postpone the date of sale if expedient under section 264(3), or to correct verbal errors or remedy accidental defects or omissions, if not matters of substance, pursuant to section 33. **G**

[14] Keputusan kes *Lim Yoke Foo (supra)* telah diikuti oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Perwira Affin Bank Bhd v. Lim Weow* [1984] 4 CLJ 17; [1998] 3 MLJ 56 di mana YA Siti Norma Yaakob HMR di ms. 24 (CLJ); ms. 61 (MLJ) menyatakan: **H**

Arguments before us proceeded on the premise that the only valid order for sale is the first order as that is a final order. In this respect we consider that the learned trial judge correctly found that the Land Administrator **I**

- A had become *functus officio* upon making his order on 2 June 1981 and he could only reopen the enquiry in the circumstances stated in s. 34(2) of the Code. (See the Federal Court decision in *Eu Finance Berhad v. Lim Yoke Foo* [1982] 2 MLJ 37, which was affirmed by the Privy Council and reported at [1985] 1 MLJ 17).
- B [15] Mahkamah ini juga merujuk kes *Bank Bumiputra Bhd, Ex Parte* [1992] 1 CLJ 100; [1992] 2 CLJ Rep 170 di mana YA Mahadev Shankar H dalam nada yang sama ada memberikan pandangannya dalam isu yang sama sebagaimana yang berikut:
- C [1] An order made by the Land Administrator under s. 263 of the NLC is a final order. Once made, the Land Administrator was *functus officio*, except with regard to his discretionary power to postpone the sale if he thought it expedient to do so.
- D [16] Mahkamah ini berpendapat tindakan responden kedua yang mengadakan siasatan baru dan seterusnya mengeluarkan perintah jualan kedua adalah bercanggah dengan peruntukan s. 263(1) KTN dan prinsip undang-undang yang digariskan dalam nas-nas duluan yang dirujuk sebelum ini. Mahkamah ini juga merasa pelik tindakan responden pertama dan responden kedua yang kononnya bersetuju membatalkan perintah jualan pertama. Mahkamah ini berpendapat responden kedua tidak boleh membatalkan perintah jualan pertama dengan sewenang-wenangnya membelakangkan peruntukan undang-undang. Mahkamah ini merujuk kes *Mohamed Abdul Kader Shaukat Ali lwn. Loo Cheong Foo* [1991] 3 CLJ 2801; [1991] 1 CLJ Rep 699 yang memperincikan tugas pentadbir tanah dalam menangani perintah jualan dan ianya tidak boleh dibatalkan melainkan diketepikan oleh mahkamah melalui rayuan di bawah s. 418 KTN.
- F Mahkamah dalam penghakimannya menyatakan:
- G Pada fahaman saya, jika di akhir penyiasatan Pentadbir Tanah berpendapat tidak ada “cause to the contrary” dia hendaklah membuat perintah jualan. Mana-mana pihak yang tidak berpuashati dengan perintah itu bolehlah merayu ke Mahkamah seperti yang diperuntukkan oleh ss. 37 dan 418. Tugas Pentadbir Tanah berkenaan penyiasatan itu tamat apabila beliau membuat perintah itu. Tetapi beliau masih mempunyai kuasa untuk menangguh tarikh lelongan, dan menetapkan tarikh lelongan baru. Pentadbir Tanah tidak boleh membuat penyiasatan semula untuk memutuskan sama ada perintah jualan hendak dibuat atau tidak. Perintah jualan yang telah dibuatnya kekal melainkan jika diketepikan oleh Mahkamah dalam rayuan kepadanya. Jadi sebarang “perbicaraan” selepas perintah jualan dibuat hanyalah untuk menetapkan tarikh lelongan baru (jika lelongan yang telah ditetapkan ditangguh), bukan untuk membuat perintah jualan baru.
- H
- I

[17] Mahkamah ini berpendapat ianya tidak lengkap tanpa merujuk kes *Kimsan Housing Development Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Batu Pahat* [1995] 1 BLJ 31 yang memutuskan: **A**

[2] As all the processes leading to the holding of the enquiry in 1984 have been meticulously and faithfully followed by the Administrator, the order of sale that followed must have been properly granted. In the circumstances the 1993 order is bad in law and there was no order at all in law for the purposes of s. 263 of the NLC as it is a nullity. The 1984 order remains on foot and Form 16H herein was in fact issued in order to sell the land pursuant to the 1984 order. The chargee and the Land Administrator should be allowed to bring the 1984 order to its logical conclusion. Since the so-called 1993 order was no order at all this Originating summons is dismissed. **B**
C

[18] Peguam responden pertama yang terpelajar menghujahkan responden kedua belum *functus officio* kerana perintah jualan pertama belum dilaksanakan sepenuhnya sehinggalah pertikaian berkaitan isu *locus standi* diputuskan secara muktamad oleh Mahkamah Persekutuan bertarikh 30 Jun 2008. Selanjutnya dihujahkan responden kedua membuat siasatan dan membuat perintah bagi merealisasikan harta tersebut berjaya dijual bagi mendapatkan tunggakan pinjaman pemohon. Beliau merujuk kes *United Asian Bank Berhad v. Elgi Marka Sdn Bhd* [1995] 1 CLJ 407; [1995] 1 MLJ 301 dan *Kandiah Peter Kandiah v. Public Bank Bhd* [1993] 4 CLJ 332; [1994] 1 MLJ 19 sebagai nas sandarannya. Mahkamah ini tidak bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama terpelajar dalam isu *fuctus officio*. Responden kedua telah pun mengeluarkan perintah jualan pertama dan ianya masih berkuatkuasa dan perintah jualan kedua bercanggah dengan peruntukan undang-undang sebagaimana yang dihuraikan sebelum ini. Mahkamah ini berpendapat dalam kes *Elgi Marka Sdn Bhd (supra)* ianya melibatkan perintah jualan mahkamah yang diputuskan tidak sah kerana ianya melibatkan tanah hak milik pejabat tanah yang sepatutnya dirujuk di hadapan pentadbir tanah dan bukannya terus ke Mahkamah Tinggi. Sebaliknya dalam kes di hadapan mahkamah ini, perintah jualan pertama ianya sah dan masih berkuatkuasa. Manakala dalam kes *Kandiah Peter (supra)* ianya melibatkan prinsip *res judicata* dan berbeza dengan isu di hadapan mahkamah sekarang. Mahkamah ini dengan hormatnya tidak bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar berkaitan isu *functus officio*. Mahkamah ini sependapat dengan pendirian dan penegasan peguam pemohon yang terpelajar dalam isu (a) ini. **D**
E
F
G
H

Bagi Isu (b)

[19] Peguam pemohon yang terpelajar telah menghujahkan responden pertama tidak boleh menguatkuasakan perintah jualan pertama kerana ianya bertentangan dengan peruntukan s. 21(1) Akta itu. Perintah jualan pertama dikeluarkan dalam tahun 1993 ianya melebihi tempoh 12 tahun dan **I**

A responden pertama tidak boleh menguatkuasakannya. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan s. 21(1) Akta itu yang berbunyi seperti berikut:

B (1) No action shall be brought to recover any principal sum of money secured by a mortgage or other charge on land or personal property or to enforce such mortgage or charge, or to recover proceeds of the sale of land or personal property after the expiration of twelve years from the date when the right to receive the money accrued.

C [20] Mahkamah ini berpendapat tindakan tebushalang yang difailkan di Pejabat Tanah ianya bukannya tindakan menuntut sejumlah wang dan ianya tidak termasuk dalam ruanglingkup peruntukan s. 21(1) Akta itu. Mahkamah ini bersandarkan keputusan kes Mahkamah Rayuan iaitu *Peh Lai Huat v. MBF Finance Bhd* [2009] 5 CLJ 69; [2011] 3 MLJ 470 yang memutuskan seperti berikut:

D [12] The only reason why I decided that the appeal should be dismissed was the reason that is stated in para. 3 of the judgment of my learned brother Gopal Sri Ram FCJ, that is, that s. 21(1) of the Limitation Act 1953 did not apply to the respondent's action because it was not an action brought to recover any principal sum of money secured by a charge but was an action in exercise of the right to the statutory remedy of an order for sale. It was, however, not with the benefit of having read the two authorities cited by my learned brother in the said paragraph that I
E conceived that reason.

F [21] Mahkamah ini berpendapat kausa tindakan bermula selepas pemohon diserahkan notis Borang 16D bertarikh 20 April 1992 oleh responden pertama dan memberi masa tujuh hari untuk meremedikan pelanggaran tersebut. Mahkamah ini berpendapat perintah jualan pertama yang dikeluarkan oleh responden kedua telahpun mematuhi peruntukan s. 261 dan s. 263 KTN. Mahkamah ini tidak bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama dan responden kedua yang terpelajar yang menghujahkan kausa tindakan bermula selepas keputusan Mahkamah Persekutuan yang
G mengesahkan keputusan isu *locus standi* dalam tahun 2008.

H [22] Peguam pemohon yang terpelajar menegaskan perintah jualan pertama yang dikeluarkan dalam tahun 1993 dan ianya melebihi 20 tahun ianya memprejudiskan pemohon kerana dibebani tunggakan hutang dan kadar faedah yang dituntut oleh responden pertama. Mahkamah ini dirujuk peruntukan s. 264A KTN yang dipinda oleh Parlimen dalam tahun 2008 di mana memperuntukkan perintah jualan di bawah s. 263 KTN hanya boleh ditangguhkan sekali untuk tempoh yang tidak melebihi tiga bulan. Mahkamah ini berpendapat semasa perintah jualan pertama dikeluarkan oleh responden kedua, peruntukan s. 264A KTN belum wujud lagi dan sebarang
I penangguhan lelongan awam budi bicara pentadbir tanah dan tiada had masa ditetapkan. Mahkamah ini bersetuju tiada perintah penangguhan dipohon

sementara kes Mahkamah Persekutuan diputuskan dan responden kedua bebas untuk meneruskan lelongan harta tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam perintah jualan pertama. Peguam pemohon merujuk kes *Malayan Banking Bhd v. Zainon Ismail* [2001] 3 CLJ 564; [2001] 3 MLJ 365 di mana YA Suriyadi Halim Omar H (pada ketika itu) telah menolak permohonan bank untuk halangtebus yang berlarutan selama sepuluh tahun. Mahkamah ini berpendapat dalam kes *Zainon Ismail (supra)* ianya melibatkan sijil rujukan di bawah s. 265(3)(b) KTN yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah Bachok pada 10 Oktober 1990. Pada 23 September 2000 barulah pihak bank memfailkan saman pemula untuk mendapatkan perintah jualan. Fakta kes di hadapan mahkamah berbeza kerana ianya tidak melibatkan sebarang kelengahan dipihak bank. Responden pertama telahpun merujuk permohonannya ke responden kedua dalam tempoh masa yang singkat dan perintah jualan pertama dalam tempoh yang dibenarkan. Selanjutnya kes *Zainon Ali (supra)* melibatkan kegagalan pihak bank mematuhi keperluan A. 3 k. 6 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KKMT') iaitu memberikan notis kepada defendan niatnya untuk meneruskan tindakan selepas sijil rujukan dikeluarkan dalam tahun 1990 iaitu hampir sembilan tahun. Mahkamah ini merujuk kepada penghakiman kes *Zainon Ali (supra)* apabila YA menoktahkan penghakimannya sebagaimana berikut:

Apart from the failure to give the one-month's notice, there was also the nagging question of the delay on the plaintiff's part, in bringing the action to the High Court. That fact of procrastination of ten years, not only had placed the defendant in a long protracted period of uncertainty, but had also gravely burdened him in having to deal with an unfinished lawsuit. As I could not view such deliberate delay by the plaintiff lightly, a stringent approach in dealing with the matter at hand was necessary. In *Krakauer v. Katz* [1954] 1 All ER 244, it was held that in view of the failure to take any steps for twelve days, the plaintiff ought not to be allowed to proceed with the action. Denning LJ there had occasion to remark:

I am disposed to agree that, by analogy with the Limitation Act 1939, if a plaintiff allows an action to go to sleep for six years, the court in its discretion will usually dismiss the case for want of prosecution, unless the plaintiff can show some good reason why he should be allowed to go on with it.

[23] Mahkamah ini berpendapat kes *Zainon Ali (supra)* ianya tidak menyokong penghujahan peguam pemohon yang terpelajar atas tindakan responden kedua yang gagal melelong harta tersebut walaupun perintah jualan pertama telahpun dikeluarkan dalam tahun 1993. Selepas mahkamah ini memutuskan perintah jualan kedua tidak sah, responden pertama tidak dihalang untuk meneruskan tindakan selanjutnya untuk menguatkuasakan perintah jualan pertama.

[24] Mahkamah ini juga bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama iaitu tindakan halangtebus ianya bukannya suatu "penghakiman" bagi maksud had masa 12 tahun sebagaimana yang ditegaskan oleh peguam

- A pemohon yang terpelajar. Mahkamah ini dirujuk kes-kes *Kandiah Peter* (*supra*), *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 2 CLJ 36; [1997] 1 MLJ 77, *Malaysian International Merchant Bankers Bhd v. Dhanoa Sdn Bhd* [1988] 1 CLJ 8; [1988] 1 CLJ (Rep) 193; [1988] 1 MLJ 257 dan *Chan Siew Yen v. Pentadbir Tanah Daerah Ulu Langat & Anor* [1997] 1 LNS 546; [1997] MLJU 209 sebagai nas sandarannya.

B

Bagi Isu (c)

- C [25] Peguam responden pertama yang terpelajar menghujahkan permohonan pemohon ini dihalang dengan prinsip *res judicata*. Peguam responden pertama yang terpelajar menghujahkan pemohon melalui Usul Pemula No. 25-36-1996 telah membangkitkan isu yang sama berkaitan perintah jualan pertama dan lelongan awam tidak sah dan terbatal. Mahkamah ini dirujuk kes tersohor yang menggarap prinsip *res judicata* iaitu *Asia Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn Bhd* [1995] 3 CLJ 783; [1995] 3 MLJ 189 yang menyatakan:

D

What is *res judicata*? It simply means a matter adjudged, and its significance lies in its effect of creating an estoppel *per rem* judicature. When a matter between two parties has been adjudicated by a Court of competent jurisdiction, the parties and their privies are not permitted to litigate once more the *res judicata*, because the judgment becomes the truth between such parties, or in other words, the parties should accept it as the truth; *res judicata pro veritate accipitur*. The public policy of the law is that it is in the public interest that there should be finality in litigation - interest *rei publicae ut sit finis litium*. It is only just that no one ought to be vexed twice for the same cause of action - *nemo debet bis vexari pro eadem causa*. Both maxims are the rationales for the doctrine of *res judicata*, but the earlier maxim has the further elevated status of a question of public policy.

E

F

[26] Mahkamah ini sependapat dengan hujahan peguam pemohon yang terpelajar iaitu Usul Pemula No. 25-36-1996 ianya melibatkan isu yang berlainan dengan kes di hadapan mahkamah sekarang. Dalam kes usul pemula tersebut ianya melibatkan isu *locus standi* responden pertama dalam mengambil prosiding di bawah s. 260 KTN atas alasan gadaian didaftarkan atas nama LLN dan bukannya TNB. Mahkamah ini merujuk alasan penghakiman oleh YA Dato' Alauddin b. Dato' Mohd Sheriff H yang menyentuh persoalan utama iaitu:

G

H

Persoalan yang timbul sekarang ini, 'Adakah sesuatu 'Statutory Vesting' mesti terlebih dahulu didaftarkan bagi memberi kesan kepada pemindahan atau 'Vesting' itu akan hak atau kepentingan tidak boleh sangkal (indefeasible interest) kepada 'transferee' atau penerima pindahan hak?'

I

[27] Sebaliknya pemohon dalam permohonannya mempertikaikan perintah jualan kedua yang tidak sah kerana responden kedua telah *functus officio* dan tindakan responden pertama yang dikatakan dihalang oleh had batasan masa. Mahkamah ini bersetuju isu ini tidak pernah dibangkitkan dalam usul pemula tersebut dan prinsip *res judicata* tidak terpakai. Mahkamah ini bersetuju

prinsip *res judicata* terpakai apabila merit sesuatu isu telah diputuskan secara muktamad (sila rujuk kes *RNC Corporation Bhd v. Kesvaran TP Murugasu* [2009] 5 CLJ 110; [2009] 3 MLJ 178 dan *Golden Vale Gold Range & Country Club Sdn Bhd v. Hong Huat Enterprise Sdn Bhd* [2008] 6 CLJ 31; [2008] 4 MLJ 839).

[28] Dengan hormat, mahkamah ini menolak hujahan peguam responden pertama yang terpelajar atas isu *res judicata*. Mahkamah ini sependapat dengan hujahan peguam pemohon yang terpelajar iaitu prinsip *res judicata* tidak terpakai memandangkan isu yang diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan ianya berbeza dengan isu yang diketengahkan oleh pemohon sekarang.

[29] Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, mahkamah ini memutuskan responden kedua telah *functus officio* apabila mengeluarkan perintah jualan kedua bertarikh 24 Disember 2013. Perintah jualan pertama masih sah dan berkuatkuasa. Mahkamah ini membenarkan lampiran (1) setakat prayer (1) dan (2) beserta kos. Mahkamah ini memerintahkan kos RM1,000 kepada responden pertama sahaja. Mahkamah ini selanjutnya memerintahkan responden kedua mengambil tindakan susulan bagi membolehkan lelongan awam atas harta tersebut ditetapkan selaras dengan perintah jualan pertama.

A

B

C

D

E

F

G

H

I